

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 5 juillet 2012

Mis à jour les 28 décembre 2012, 22 août 2013, 6 novembre 2014, 3 février 2017,
5 novembre 2018, 7 février 2020, 12 juin 2020 et 1er avril 2025

Modifié les 17 décembre 2015, 30 mars 2021, 7 décembre 2023 et 3 avril 2024

Mis en compatibilité le 29 juin 2017 suite à la déclaration de projet n° 1, le 21 novembre
2016 suite au décret n° 2016-1566, modifié par le décret n° 2022-457 du 30 mars
2022 et le 30 juin 2023 suite à l'arrêté DCPAT/BEICEP n° 2023-87.

2 – Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique

relative aux secteurs
« Les Gâtines », « l'Espace emploi » et
« les Trois Pierrots »

Projet modification simplifiée n°4

1. Thématique qualité de l'air	3
1.1. Préconisations urbaines et architecturales	3
1.2. Préconisations relatives aux aménagements paysagers	3
1.3. Préconisations relatives à l'enveloppe et à la ventilation des bâtiments	4
2. Thématique exposition sonore	4
2.1. Réduction des niveaux d'émission à la source	4
2.2. Aménagement et orientation des façades	5
2.3. Réduction des niveaux d'exposition à l'intérieur des bâtiments	6

1. Thématique qualité de l'air

1.1. Préconisations urbaines et architecturales

Dispositions applicables pour les 3 secteurs :

Selon l'usage des bâtiments, la typologie urbaine doit être pensée afin de :

- Protéger les personnes évoluant dans des établissements vulnérables,
- Faciliter la dispersion des polluants dans des espaces ouverts et limiter l'accumulation sur certaines zones de concentration (au droit des axes routiers par exemple).

Dispositions applicables pour le secteur des Gâtines :

La vocation du secteur des Gâtines étant de pérenniser la destination d'équipement d'accueil de petite enfance, recevant des personnes sensibles, l'implantation du bâti devra permettre de créer un front bâti jouant le rôle d'écran le long de la rue Dailly et à l'angle de la rue du Calvaire.

Ainsi, la zone centrale de l'îlot créé sera protégée des sources d'émissions.

1.2. Préconisations relatives aux aménagements paysagers

Dispositions applicables pour les 3 secteurs :

Au regard de leurs multiples co-bénéfices en termes de santé et d'environnement, les espaces verts devront avoir une place centrale dans la conception des espaces libres.

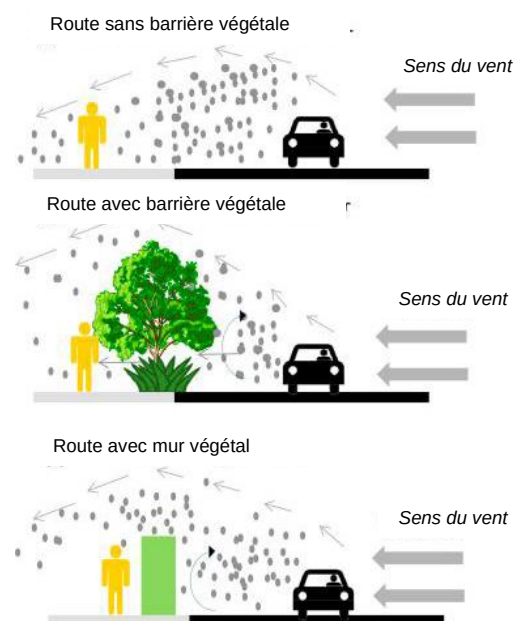
Les aménagements paysagers devront faciliter la dispersion des polluants et la réduction des expositions.

Les aménagements devront comprendre les mesures de végétalisation suivante :

- Une végétalisation des espaces extérieurs permettant de préserver une bonne ventilation afin de favoriser la dispersion des polluants,
- Des variétés et structures de végétation diversifiées permettant de limiter la présence des différents polluants et de contribuer à la biodiversité locale ainsi qu'à la limitation de la vulnérabilité des végétaux aux maladies et aux parasites.

Un choix privilégié d'essences d'arbres résistantes à la pollution et faiblement émettrices de Composés Organiques Volatils (COV) biogéniques (isoprènes, terpènes), ces derniers étant des précurseurs d'ozone et de particules par réaction avec les oxydes d'azote (NOx), en particulier en été (exemples d'espèces à éviter : Chêne, Robinier, Platane, Peuplier, Saule, Sapin Douglas, Pin Sylvestre ou Parasol) ;

- Si le bâti est implanté en retrait, une haie végétale devra être plantée afin d'améliorer la dispersion des polluants atmosphériques sous l'action du vent, au même titre qu'un autre obstacle de type « écran » (cf figure).



1.3. Préconisations relatives à l'enveloppe et à la ventilation des bâtiments

Dispositions applicables pour les 3 secteurs :

Afin de préserver la qualité de l'air à l'intérieur des bâtiments, il est recommandé d'assurer une bonne ventilation en considérant au minimum :

- Un haut niveau d'étanchéité à l'air de l'enveloppe (limitation des fuites d'air au niveau des encadrements de portes et fenêtres, coffres de volets roulants, conduits et gaines traversant l'enveloppe),
- Une attention particulière sur le positionnement des entrées d'air à l'intérieur du bâtiment et des conduits de ventilations par rapport aux sources de pollution.

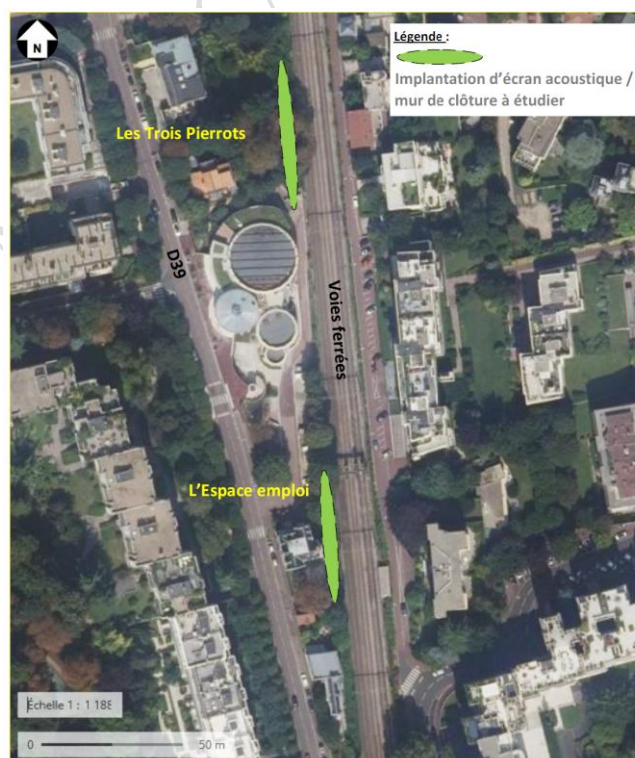
2. Thématique exposition sonore

2.1. Réduction des niveaux d'émission à la source

Dispositions applicables pour les secteurs des Trois Pierrots et de l'espace emploi :

L'aménagement des sites devra comprendre la réalisation d'un écran acoustique ou mur de clôture en limite de propriété côté voies ferrées afin de réduire l'exposition au bruit des futurs logements et des espaces extérieurs associés (cf figure).

Cette solution reste conditionnée par une faisabilité technique et par la réalisation d'une modélisation et simulation numérique permettant de confirmer, ou non, son efficacité acoustique.



Exemple d'implantation d'écran ou mur de clôture entre les futures opérations de logements et la voie ferrée.

Dispositions applicables pour le secteur des Gâtines :

En cas de réalisation de clôture sur rue, délimitant un espace extérieur accessible aux usagers de l'équipement, la création d'un écran acoustique ou mur plein devra être étudiée afin de réduire l'exposition au bruit.

2.2. Aménagement et orientation des façades

Dispositions applicables pour les 3 secteurs :

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions applicables pour le secteur de l'Espace emploi et des Trois Pierrots :

Afin d'adapter la configuration du bâti au contexte acoustique et ainsi limiter l'exposition au bruit, les logements traversants ou à double exposition sont à privilégier. Les pièces techniques devront de préférence être positionnées du côté des façades les plus bruyantes.

Dispositions applicables pour le secteur des Gâtines :

Dans le secteur des Gâtines, les espaces sensibles (dortoirs et pièces de vie de la crèche notamment) devront être orientés de préférence du côté des façades les plus calmes, donc les plus éloignées des rues Dailly et du Calvaire.

Les espaces extérieurs de cet équipement sensible devront être localisés au Nord ou au Nord-Est de l'îlot, protégés par les fronts bâtis implantés le long des rues Dailly et du Calvaire.



Identification des façades plus ou moins exposées au bruit sur le bâtiment existant site des Gâtines

2.3. Réduction des niveaux d'exposition à l'intérieur des bâtiments

Dispositions applicables pour les 3 secteurs :

Au-delà des recommandations d'aménagement des îlots et d'orientation des façades, la réhabilitation ou la construction de nouveaux bâtiments de logements ou de bâtiments sensibles (crèche par exemple) en bordure des infrastructures routières et ferroviaires du secteur devra s'accompagner d'études acoustiques dédiées pour définir l'isolement minimal à atteindre au regard des exigences réglementaires et limiter les niveaux sonores à l'intérieur.

Dispositions applicables pour le secteur de l'Espace emploi et des Trois Pierrots :

Afin de tenir compte des pics de bruit et de leur répétitivité, dans des secteurs exposés au bruit ferroviaire, les études acoustiques devront comprendre une caractérisation en indicateur évènementiel afin de permettre de définir des mesures d'évitement et de réduction des impacts sanitaires adaptés à la typologie du bruit.

Dispositions applicables pour le secteur de l'Espace emploi :

Le bâtiment existant devra être conservé afin d'en préserver les caractéristiques architecturales. La rénovation devra donc porter une attention particulière à :

- La performance en termes d'isolation acoustique des ouvrants,
- L'isolation par l'intérieur.